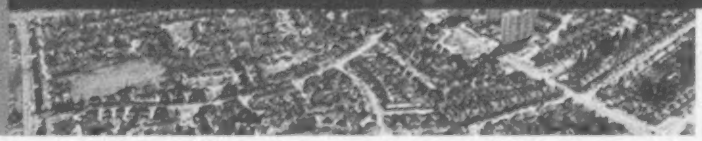
LE MARCHÉ DE L'HABITATION

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Sudbury



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2008

Marché du neuf

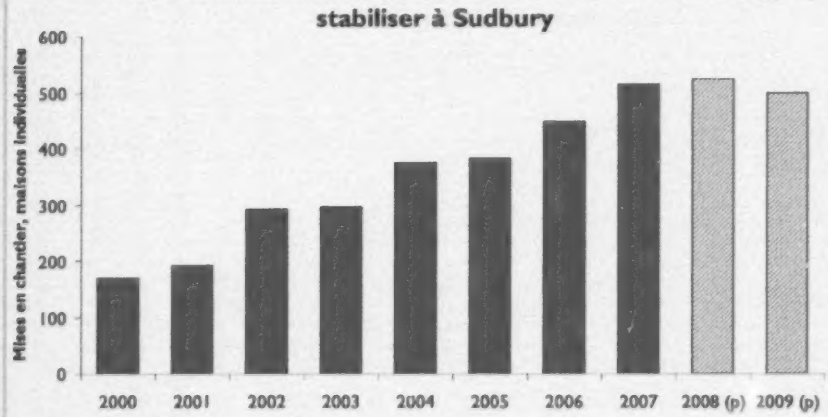
Les mises en chantier d'habitations vont un peu diminuer à Sudbury, mais elles resteront nombreuses

Selon les prévisions de la SCHL, 715 habitations seront commencées en 2008 dans le Grand Sudbury : 525 maisons individuelles, 30 jumelés, 40 appartements en copropriété et 120 appartements locatifs. L'an prochain, les constructeurs vont en entreprendre un moins grand nombre, soit respectivement 500, 20, 40 et 40, pour un total de 600.

À cause du ralentissement de l'économie mondiale, le secteur de la production minière contribuera

Figure 1

Les mises en chantier de maisons individuelles vont se stabiliser à Sudbury



Source et prévisions (p) : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**

2 **Marché de la revente**

3 **Économie**

5 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

moins à la progression du PIB de l'Ontario que durant les cinq dernières années. En outre, le secteur des services – important moteur de la croissance de l'économie locale et provinciale ces dernières années – alimentera moins l'expansion de l'Ontario en 2009 que par le passé.

Dans le Grand Sudbury, les mises en chantier de maisons individuelles se sont chiffrées l'an dernier à 514, un niveau qu'elles n'avaient pas atteint depuis 1992. Cette année, après huit mois d'activité, leur nombre est en voie d'égaler celui de 2007, d'autant plus que l'on s'attend à ce que le rythme de la construction soit vif cet automne. La vigueur de l'économie de Sudbury ces cinq dernières années a fait augmenter le revenu, ce qui s'est traduit par un volume élevé de mises en chantier de maisons individuelles.

La récente expansion du secteur de l'habitation et la forte demande de matériaux et de main-d'œuvre qui en a découlé ont fait monter l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) établi par Statistique Canada pour Sudbury-Thunder Bay. Après avoir été immobile durant plusieurs années, l'IPLN a grimpé de 4,3 % en 2007 et de 6,2 % durant les neuf premiers mois de 2008. L'an prochain, il devrait croître de 5 %, car la demande d'habitations neuves restera assez ferme. Le niveau élevé de l'IPLN montre que le marché est dynamique dans le Grand Sudbury, alors qu'il est beaucoup plus calme à Thunder Bay.

Au cours des cinq dernières années, la demande a été supérieure à ce qu'elle aurait dû être compte tenu des facteurs démographiques, signe qu'elle s'était beaucoup refoulée sur les marchés du neuf et de la revente. Une bonne part de cette demande accumulée s'est résorbée durant les quatre dernières années. Selon nos prévisions à long terme, la demande va baisser graduellement au cours des 15 à 25 prochaines années et se déplacera en faveur des habitations situées dans des ensembles résidentiels. Depuis peu, les promoteurs ont commencé à convertir des immeubles non résidentiels en ensembles de logements pour répondre à la demande dans un contexte où les prix des habitations montent rapidement et où l'offre est limitée sur le marché locatif.

Il se construira davantage d'ensembles résidentiels

Le taux d'inoccupation étant inférieur à 1 %, le marché locatif est tendu. Selon la SCHL, deux ensembles de logements locatifs d'initiative publique devraient être mis en chantier avant la fin de l'année, et on envisage de commencer en 2009 ou 2010 la construction de quelques petits immeubles locatifs d'initiative privée.

À l'heure actuelle, il se construit un faible pourcentage d'appartements dans la région. Cependant, l'appréciation des habitations de faible densité devrait, à moyen terme, favoriser l'aménagement d'ensembles résidentiels à forte densité dans le Grand Sudbury. Parmi les logements dont on va commencer la construction au cours des trois à cinq prochaines années, on devrait trouver un pourcentage croissant de copropriétés et d'appartements. Néanmoins, les habitations de faible densité continueront d'occuper une place prépondérante dans l'avenir.

Marché de la revente

L'activité ralentit sur le marché de la revente de Sudbury

Selon les prévisions de la SCHL, 2 530 transactions devraient être conclues en 2008 sur le marché de la revente du Grand Sudbury, soit 8 % de moins qu'en 2007. Les ventes devraient ensuite ralentir de 5 % en 2009.

Après avoir culminé durant les années 2004 à 2006, le nombre de reventes à Sudbury s'est stabilisé en 2007 et a entamé une tendance à la baisse en 2008. Cela fait maintenant cinq trimestres d'affilée que les transactions diminuent par rapport à la même période l'année précédente; le 31 août 2008, leur nombre accusait une baisse de 8,6 % en glissement annuel.

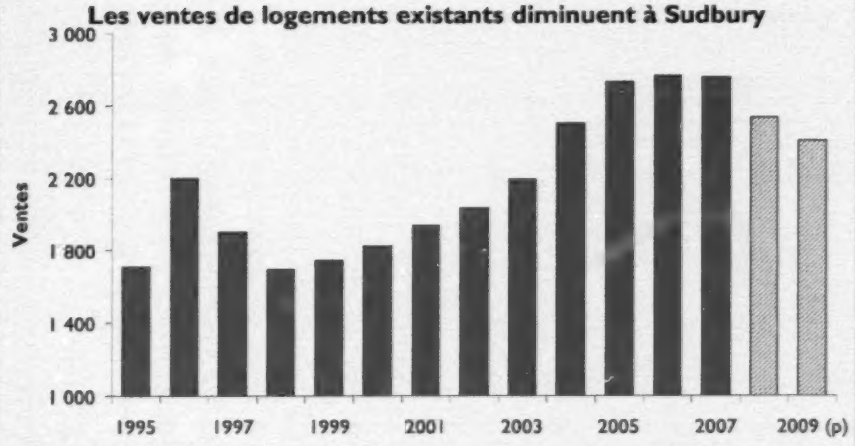
La demande est supérieure à la moyenne et fait grimper les prix

À Sudbury, le prix moyen des logements existants a doublé depuis 1999 et il a augmenté de près de 50 % depuis 2005. Après avoir connu un taux de croissance quasi record de 21,3 % en 2007, le prix moyen de revente s'est élevé de 17,7 % durant les mois de janvier à août 2008 en regard de la même période l'an dernier.

La hausse des inscriptions et l'essoufflement de la demande

Figure 2

Les ventes de logements existants diminuent à Sudbury



Sources : chambre immobilière de Sudbury, SCHL

observés récemment ont fait évoluer le marché de la revente vers son point d'équilibre, alors que ce dernier favorisait les vendeurs depuis un certain temps. On prévoit que le prix moyen gagnera 16 % en 2008 et 4,5 % en 2009.

Le marché retrouve son équilibre à Sudbury

Sous l'effet du léger repli de la demande, le marché cesse graduellement d'avantager les vendeurs et avance de plus en plus vers un solide équilibre. Les nouvelles inscriptions se sont multipliées durant les quatre derniers trimestres, les propriétaires n'ayant pas résisté à la tentation de profiter de l'effervescence du marché pour réaliser des gains en mettant leur habitation en vente. Cette expansion de l'offre, conjuguée à la baisse de la demande, a fait descendre le rapport ventes-nouvelles inscriptions sous les 55 % à Sudbury.

Jusqu'à présent cette année, le nombre de nouvelles inscriptions s'est accru de près de 20 %; il devrait finir l'année en hausse de 19,5 % par rapport à 2007. En 2009, il devrait augmenter moins rapidement, car le marché devrait s'être ajusté à la demande.

Forte hausse des prix dans les sous-marchés

Notre analyse des données de cinq sous-marchés du Grand Sudbury confirme la vitalité généralisée du marché dans la région, et ce, même si seulement deux des cinq quartiers examinés ont vu leur nombre de reventes augmenter durant les huit premiers mois de 2008.

En effet, les ventes se sont accrues cette année à Garson et dans le secteur de l'hôpital, tandis qu'elles ont diminué à Flour-Mill Donovan, à Westend-Gatchell et à Valley East. Dans ces cinq sous-marchés plutôt recherchés, les prix ont monté davantage que la moyenne du marché, présentant des taux de croissance élevés allant de 16 à 38 %. Nous pensons que la demande d'habitations de prix modéré va s'intensifier à mesure que le marché se rééquilibrera.

Économie

Décélération de la croissance de l'emploi à Sudbury

Après avoir été positive durant deux ans, la croissance de l'emploi se stabilise : elle a ralenti de 0,3 point de pourcentage par rapport à la même période en 2007. C'est dans le groupe des 45 à 64 ans que l'emploi progresse le plus; viennent ensuite ceux des 25 à 44 ans et des 15 à 24 ans. L'augmentation de l'emploi chez le plus âgé de ces trois groupes s'explique par le vieillissement de la population, tandis que celle qui est observée chez les deux plus jeunes est soutenue par l'expansion du secteur des services et la diversification de l'économie. Les taux d'activité sont en hausse depuis la fin des années 1990 dans ces trois groupes d'âge, et, comme dans l'ensemble du Canada, on constate que les gens d'âge mûr tendent à rester plus longtemps dans la population active ou à en réintégrer les rangs. Vu que la population active diminue plus rapidement que l'emploi, le taux de chômage s'est replié. À la fin de 2008, l'emploi accusera une baisse de 0,1 % par rapport à son niveau moyen de 2007. Cependant, il s'améliorera en 2009, année où il augmentera de 1 %.

Le salaire hebdomadaire moyen va augmenter

Dans le Grand Sudbury, le salaire hebdomadaire moyen en 2008 va augmenter deux fois plus qu'en

Ontario (8,3 %, contre 4,5 %). Le printemps dernier, des représentants de Vale Inco et du syndicat des métallurgistes entreprendront la négociation d'un contrat de travail, le premier de cette envergure à être établi à Sudbury depuis que Inco et Falconbridge ont été vendues à des intérêts étrangers.

La croissance continue d'être alimentée par le secteur des services, celui des biens étant moins constant. Ces derniers temps cependant, l'activité s'est beaucoup accrue dans le secteur des biens, grâce à la vitalité du secteur de la production minière. Cette forte activité a permis à Vale Inco et Xstrata de verser des primes intéressantes à leurs employés.

Les prix du nickel évoluent à la baissent, mais restent élevés

L'exploitation minière n'a pas souffert du ralentissement de l'économie mondiale. Même s'il a un peu reculé cette année, le cours du nickel reste très élevé. Par conséquent, les deux producteurs de nickel de Sudbury, Vale Inco et Xstrata, sont en position très avantageuse, si bien qu'ils ont été en mesure d'offrir des hausses salariales à leurs employés.

Dans les années à venir, les revenus permettront à beaucoup de consommateurs de contribuer à l'expansion du secteur de l'habitation dans la région. Le cours du nickel devrait demeurer ferme en 2008; il fléchira en 2009, mais demeurera néanmoins supérieur à la moyenne à long terme.

Bilan migratoire positif à Sudbury durant cinq années consécutives

L'économie de Sudbury s'est diversifiée ces dernières années. La région est en train de se forger une réputation mondiale en tant que centre d'excellence dans le domaine minier. Plus de 17 000 personnes sont directement employées par le secteur des mines. En outre, le tourisme et la vente au détail connaissent une croissance phénoménale depuis quelques années. Sudbury attire des habitants des régions rurales du Nord-Est de l'Ontario, étant devenue un important pôle d'activité dans cette partie de la province.

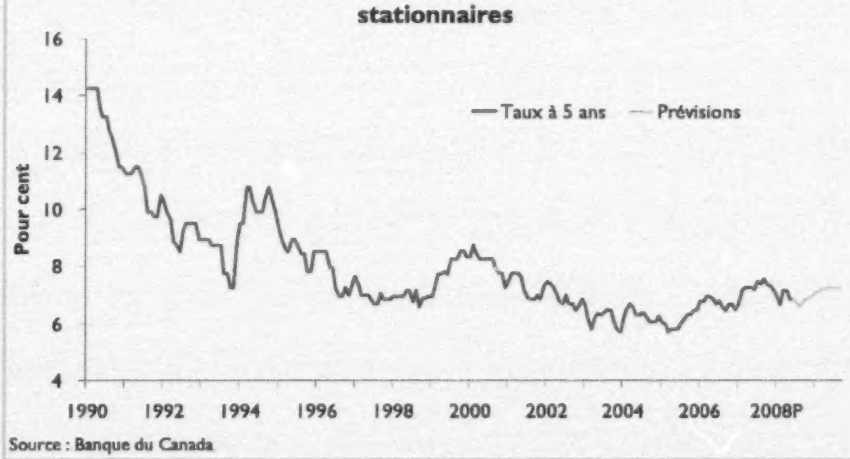
Cela fait cinq ans que le bilan migratoire de Sudbury est positif. Ce revirement de situation, confirmé par la croissance démographique dont fait état le Recensement de 2006, a finalement avivé l'optimisme au sein de la population. Le solde migratoire devrait rester positif dans un avenir prévisible, bien que le resserrement du marché du travail et le prix élevé des habitations pourraient infirmer les prévisions à cet égard.

Taux hypothécaires

Les taux hypothécaires devraient rester relativement stables pendant le dernier trimestre de cette année; ils évolueront au plus d'entre 25 et 50 points par rapport à leurs niveaux actuels. Au cours de la première moitié de 2009, les taux affichés diminueront légèrement, compte tenu de la baisse du coût du crédit pour les institutions financières. Par contre, ils augmenteront quelque peu durant la deuxième moitié de 2009, par suite de l'accroissement du rendement des obligations. Au quatrième trimestre de cette année ainsi que l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,00 et 6,75 %, et ceux des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 6,50 et 7,25 %.

Figure 3

Les taux hypothécaires resteront relativement stationnaires



Source : Banque du Canada

Resumé des prévisions
RMR de Grande Sudbury
Automne 2008

	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	2 726	2 762	2 751	2 531	-8,0	2 404	-5,0
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	4 074	3 989	3 834	3 790	-1,1	3 827	1,0
Prix moyens S.I.A.® ($)	133 938	150 434	182 502	211 700	16,0	221 200	4,5
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	384	448	514	525	2,1	500	-4,8
Logements collectifs	16	29	73	190	160,3	140	-26,3
Jumelés	12	18	28	20	-28,6	20	0,0
Maisons en rangée	4	11	37	0	n/a	0	n/a
Appartements	0	0	8	170	n/a	120	250,0
Tous types de logement confondus	400	477	587	715	21,8	600	-16,1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	236 530	266 695	307 314	338 045	10,0	354 948	5,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	225 000	269 000	289 000	306 340	6,0	315 530	3,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Thunder Bay-Sudbury)	1,7	1,7	4,3	6,0	-	5,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,6	1,2	0,6	0,3	-0,3	0,2	-0,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	668	706	749	779	-	810	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,06	6,28	6,90	6,75	-0,15	6,31	-0,44
Taux hypothécaires à 5 ans	5,99	6,66	7,07	7,05	-0,02	6,92	-0,13
Nombre annuel d'emplois	76 700	77 800	80 800	80 700	-0,1	81 500	1,0
Croissance de l'emploi (%)	-1,3	1,5	3,9	0,0	-0,1	0,0	1,0
Taux de chômage (%)	8,5	7,3	5,8	5,3	-	5,8	-
Migration nette [1]	519	836	412	500	21,4	500	0,0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium[MC] : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.

65726_2008_B02